

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a souvisejících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
(dále jen „občanský zákoník“)

Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: **městská část Praha 12**
Písková 830/25, 143 00 Praha 4 – Modřany
zastoupená: **Mgr. Petrem Prchalem**, starostou
IČO: 00231151
DIČ: CZ00231151
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]
VS pro platbu jistoty: 0121000214
VS pro platby nájemného: 0221000214
číslo účtu pro platby služeb: [REDACTED]
VS: pro platby služeb: 0321000214
(dále jen „pronajímatel“)
na straně jedné

a

Nájemce: **Milan Kaiser**
sídlem: [REDACTED] 170 00 Praha - Holešovice
IČO: 12244741
bankovní spojení: [REDACTED]
č.ú. [REDACTED]
(dále jen „nájemce“)
na straně druhé

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn nakládat s předmětem nájmu uvedeným v čl. III. odst. 1. této smlouvy jako vlastník.
2. Pronajímatel zveřejnil v souladu s ustanovením § 36 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, záměr pronájmu prostor sloužících podnikání uvedených v čl. III. odst. 1 této smlouvy na úřední desce ve dnech 18.7.2014 až 17.9.2014.

Článek III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je prostor sloužící podnikání, který se nachází v 1. PP a 1. NP budovy č. p. 814 (v členění: 1. PP – 3 místnosti o výměrách 35,8 m², 35,8 m², 18,7 m², sklad 11,2 m², šatna 10,3 m², sprchy 10,3 m², WC 5,8 m², 1. NP – 6 místnosti o výměrách 19,1 m², 17,8 m², 14,1 m², 13,5 m², 12,7 m², 12,3 m², sklad 8,2 m², 2x WC 5,1 m² a dále ostatní prostory a spojovací chodby 72,3 m²) o celkové výměře 303 m². Budova č. p. 814 je součástí pozemků parc. č. 254/5 a parc. č. 254/6, vše v k. ú. Kamýk (dále jen „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné uvedené v čl. VI. této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu a je si plně vědom, že tento při uzavření smlouvy neodpovídá účelu uvedenému ve smlouvě.
4. Nájemce prohlašuje, že se souhlasem pronajímatele provede na vlastní náklady úpravy předmětu nájmu (rekonstrukci a rekolaudaci) tak, aby byl způsobilý účelu uvedenému ve smlouvě.

Článek IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem výroby a prodeje uzenin.
2. Nájemce prohlašuje, že v předmětu nájmu bude provozovat pouze činnost dle odstavce prvního a že je k těmto činnostem oprávněn.
3. Jiné činnosti je nájemce oprávněn v předmětu nájmu provozovat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Tímto je vyloučeno ustanovení § 2304 odst. 2 občanského zákoníku.

Článek V. Doba nájmu, výpověď smlouvy a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu **určitou od 1.11.2014 do 31.10.2024.**
2. Smluvní strany si sjednávají odchýlně od ustanovení §§ 2308, 2309, 2310 občanského zákoníku skončení nájmu. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době, dojde-li ze strany nájemce k porušení jeho povinností vůči pronajímateli a to, z následujících důvodů:
 - přestože pronajímatel písemně vyzval nájemce k nápravě, je po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu
 - přestože pronajímatel písemně vyzval nájemce k nápravě, nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem,
 - nájemce podnají má předmět nájmu nebo jeho část bez písemného souhlasu pronajímatele.
3. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemně doručena druhé smluvní straně.
4. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou adresu oznámenou dle odst. 5 věty druhé.

5. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy na straně nájemce, je povinen tuto změnu ihned, tj. nejpozději do 5 dnů, písemně oznámit pronajímateli.
6. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení možnosti uplatnění ustanovení § 2230 odst. 1. občanského zákoníku, tzn. vyloučení možnosti obnovení této smlouvy po skončení nájmu za stejných podmínek, za jakých byl původně sjednán.
7. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení možnosti uplatnění ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn. náhrady za převzetí zákaznické základny.

Článek VI. Nájemné

1. Roční nájemné činí **273.000 Kč** (slovy: dvěstěsedmdesátitřítisíc korun českých).
2. Měsíční nájemné činí **22.750 Kč** (slovy: dvacetdvatisíc sedmsetpadesát korun českých).
3. **Smluvní strany se dohodly na výši měsíčního nájemného 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), a to po dobu rekonstrukce předmětu nájmu za účelem jejich uvedení do souladu s účelem nájmu, maximálně však po dobu 5 měsíců od účinnosti nájemní smlouvy. Ukončení rekonstrukce doloží nájemce soupisem a oceněním provedených prací a rekolaudačním rozhodnutím vydaným odborem výstavby ÚMČ Praha 12 do 5 dnů po nabytí právní moci.**
4. Nájem je podle ustanovení § 56a odst. 1 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od DPH.
5. **Nájemné je splatné předem, vždy nejpozději do 10. dne příslušného měsíce** buď bankovním převodem na účet pronajímatele č. [REDAKCE] s uvedením variabilního symbolu „**0221000214**“ nebo v hotovosti do pokladny Úřadu městské části Praha 12, Písková 830/25, Praha 4 – Modřany. Nájemné se považuje za uhrazené dnem, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele.
6. Nájemce před podpisem této smlouvy složí v souladu s ust. § 2254 občanského zákoníku peněžní jistotu ve výši tříměsíčního nájmu, tj. celkem **68.250 Kč** (slovy: šedesát osm tisíc dvě stě padesát korun českých) na účet pronajímatele č. [REDAKCE] s uvedením variabilního symbolu „**0121000214**“. Uhrazení peněžní jistoty doloží nájemce příslušným pokladním dokladem. Peněžní jistota bude použita na zajištění pohledávek pronajímatele vůči nájemci vzniklých z nájemního vztahu (např. úhrada pohledávek pronajímatele z titulu neplaceného nájemného, neuhrazených služeb poskytovaných s užíváním předmětu nájmu, nebo též úhrada případných škod způsobených nájemcem). Pokud nebude peněžní jistota použita k žádnému z uvedených účelů, bude nájemci vrácena do 10 pracovních dnů ode dne ukončení nájemního vztahu.
7. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s plněním peněžitého závazku či jeho části, je povinen uhradit pronajímateli z dlužné částky úroky z prodlení ve smyslu nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky.
8. Pronajímatel je oprávněn jednostranně výměrem upravit výši nájemného, o částku odpovídající roční míře inflace stanovené Českým statistickým úřadem za předcházející rok. Tato úprava výše nájemného se provádí automaticky bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě. Pronajímatel o této úpravě písemně uvědomí nájemce.

Článek VII.

Služby související s nájmem vztahem a jejich úhrada

1. Dodávky elektrické energie a odvoz odpadků je nájemce povinen si zajistit samostatnými smlouvami s příslušnými dodavateli těchto služeb. Měření elektrické energie je zajištěno osazením samostatného elektroměru a spotřeba je hrazena přímo dodavateli elektřiny na základě smlouvy mezi nájemcem a dodavatelem.
2. Zřízení telekomunikačních služeb je na vůli nájemce a na jeho náklady.
3. Na dodávky tepla a TUV, vodného a stočného a odvod srážkových vod bude nájemce pronajímateli podle přílohy č. 1/S, která je nedílnou součástí této smlouvy, hradit roční zálohu ve výši **121.320 Kč** (slovy: jedno sto dvacet jeden tisíc tři sta dvacet korun českých). Zálohy budou hrazeny v měsíčních splátkách ve výši **10.110 Kč** (slovy: deset tisíc jedno sto deset korun českých) vždy do 10. dne příslušného měsíce převodem přímo na účet pronajímatele č. ú. [redacted] s uvedením variabilního symbolu „0321000214“.
4. Zálohy jsou zúčtovatelné. Vyúčtování bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování jednotlivými dodavateli. Nájemce uhradí nedoplatek, nebo mu bude vrácen přeplatek těchto služeb do 14 dnů poté, co mu bude pronajímatelem předloženo vyúčtování v souladu s příslušnými účetními a daňovými předpisy.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši zúčtovatelných záloh na služby bez potřeby vyhotovení písemného dodatku k této smlouvě. Pronajímatel o této úpravě písemně uvědomí nájemce.

Článek VIII.

Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájmemních práv po celou dobu nájemního vztahu tak, aby bylo možné dosáhnout účelu této smlouvy. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění dodávek tepla a TUV, vody a odvodu vody použité (stočného), dále zajištění údržby, mimo běžné údržby a drobných oprav hrazených nájemcem. Tato povinnost se vztahuje též na revize a zkoušky zařízení a vyhotovení příslušných dokumentací dle platných předpisů, které se vztahují ke společným prostorám a předmětu nájmu jako celku.
2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni, po předchozí písemné výzvě nájemci, vstoupit do předmětu nájmu za doprovodu nájemce nebo nájemcem pověřené osoby, za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, případných nutných oprav či provádění kontroly vodovodního a jiného podobného vedení. V případě nezbytné nutnosti (např. havárie, požár předmětu nájmu apod.) je ke vstupu pronajímatel oprávněn i v nepřítomnosti nájemce a bez jeho vědomí.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v rozsahu a k účelu dle této smlouvy tak, aby nedocházelo k žádným škodám. V případě, že by nájemce škodu způsobil, je povinen jí bez zbytečného odkladu odstranit nebo uhradit pronajímateli.
4. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární (zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně a vyhlášku č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, oba ve znění pozdějších předpisů), hygienické a ekologické předpisy a nezasahovat do práv třetích osob.

5. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele postoupit práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy ani přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.
6. Nájemce je povinen hradit veškerou běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem předmětem nájmu včetně jejich úklidu. Smluvní strany se pro účely této smlouvy dohodly, že součástí ujednání této smlouvy je vymezení běžné údržby a drobných oprav definovaných dle ustanovení § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ve znění účinném k 31.12.2013. Částka uvedena v § 5 odst. 5 a § 5 odst. 6 tohoto nařízení vlády se pro účely této smlouvy nestanovuje.
7. V období posledních tří měsíců trvání nájemního vztahu nebo běží-li výpovědní doba, je nájemce povinen umožnit prohlídku předmětu nájmu případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti pronajímatele nebo jeho zástupce.
8. Veškeré revize týkající se vybavení a zařízení předmětu nájmu (např. elektrických spotřebičů, hasících přístrojů) bude zajišťovat nájemce a následně je povinen tyto doložit pronajímateli, a to nejpozději do 30 dnů od jejich provedení.
9. Smluvní strany jsou povinny vždy ke dni předání a převzetí předmětu nájmu sepsat předávací protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu a vybavení, údajů o stavu elektroměru, vodoměru, apod.

Článek IX. Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provést rekonstrukci předmětu nájmu za účelem změny jeho užívání (rekonstrukci a rekolaudaci), k čemuž mu podpisem této smlouvy dává pronajímatel souhlas. Tento souhlas opravňuje nájemce k tomu, aby postupoval jako stavebník v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemce se zavazuje provést rekonstrukci předmětu nájmu za účelem změny jeho užívání (rekonstrukce a rekolaudace) vlastním jménem a na vlastní náklady. Smluvní strany se dohodly, že technické zhodnocení bude odepisovat nájemce ve svém účetnictví. V případě ukončení této smlouvy nebude zůstatková hodnota tohoto technického zhodnocení provedeného nájemcem, zjištěná z účetnictví nebo znaleckým posudkem, předmětem finančního vyrovnání mezi pronajímatelem a nájemcem.
3. Jakékoliv další stavební či jiné úpravy trvalého charakteru může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a jiného vedení. V těchto případech je též na nájemci povinnost zajištění údržby těchto zařízení, a to včetně prohlídek, revizí a zkoušek zařízení a vyhotovení dokumentací vyplývajících z platných předpisů. Příslušnou dokumentaci předá nájemce pronajímateli.
4. Smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.

5. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce na předmětu nájmu umístil panel s firemním označením, jehož rozměry, provedení a umístění budou předem projednány s pronajímatelem. Úhrada za umístění je obsažena v nájemném.
6. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen při skončení nájemního vztahu, tj. poslední den sjednané doby nebo den uvedený ve výpovědi nebo dohodě, odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán a stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení a změnám a úpravám, které za trvání nájmu nájemce provedl se souhlasem pronajímatele.

Článek X. Smluvní pokuty

1. Za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu dle článku IV. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých).
2. Za nedodržení každé jednotlivé povinnosti nájemce stanovené v čl. V. odst. 5, čl. VIII. odst. 4, 5, 8, čl. IX. odst. 6 a čl. XI. odst. 2 je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pětsetkorun českých) za každý den, v němž bude toto porušení povinnosti trvat.
3. Smluvní pokuty jsou splatné do 10 dnů od doručení písemného oznámení o uplatnění práva na zaplacení smluvní pokuty druhé smluvní straně a jejich uhrazením není dotčeno právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu.

Článek XI. Pojištění

1. Pronajímatel deklaruje, že objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu, je při uzavření této smlouvy pojištěn u pojišťovny Kooperativa a. s., Vienna Insurance Group.
2. Nájemce je povinen sjednat a udržovat po celou dobu nájmu pojistnou smlouvu, jejímž předmětem bude pojištění obecné odpovědnosti nájemce – podnikatele nebo právnické osoby za škodu způsobenou třetí osobě s pojistným krytím ve výši odpovídající škodě, kterou nájemce může vzhledem ke všem okolnostem a zejména druhu činnosti provozované v předmětu nájmu způsobit. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit pronajímateli do 5 dnů potvrzení o existenci takového pojištění.

Článek XII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy vyplývající z této smlouvy občanským zákoníkem a platnými právními předpisy souvisejícími. Veškeré případné spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní budou řešeny u místně příslušného soudu dle platných právních předpisů.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré případné spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní budou řešeny u místně příslušného soudu dle sídla pronajímatele.
3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv, vedené městskou částí Praha 12, která bude veřejně přístupná.

4. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami nebo formou písemných oznámení pronajímatele nájemci týkajících se výše nájemného dle čl. VI. odst. 8 a čl. VII. odst. 5 této smlouvy.
5. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné nebo nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma účastníky a účinnosti dnem 1.11.2014.
7. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel tři stejnopisy.
8. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Příloha: 1/S – Platby za služby – energie

V Praze dne:

V Praze dne:

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Mgr. Petr Prchal
starosta

.....
Milan Kaiser

č.j. S 14 - Ve Lhotce/OPR-E

Příloha 1/S ke smlouvě o nájmu ze dne

Platby za služby – energie

Pronajímatel: **městská část Praha 12**

Místo předání služeb: **Ve Lhotce 814/2**

Kontaktní adresa: **Milan Kaiser, [redacted] Praha 7 – Holešovice,
170 00**

IČO: 12244741, VS: 0321000214, č.ú. [redacted]

TEPLO A TUV

Měření je zajištěno osazením měřiče tepla. Od naměřené spotřeby se odečte část nákladů připadajících na DP, které nemají samostatné měřidlo tepla. Vyúčtování spotřeby bude provedeno v rámci služeb 1x ročně podle skutečných nákladů.

Plocha pronájmu 303 m²

přepočítávací koeficient x 1,2

započitatelná plocha pronájmu 363,6 pm²

z celkové přepočtené plochy objektu **33,83 %**

Záloha 115 320,- Kč/rok

VODA/vodné a stočné/ - odběr vody s břemenem *

Měření je zajištěno osazením samostatného vodoměru a spotřeba je placena 1x ročně podle skutečných nákladů.

**V prostorách pronájmu je umístěn odpočtový vodoměr pro dalšího nájemce – nyní
Dopravní podnik hl.m. Prahy.**

**Spotřeba vody naměřená odpočtovým vodoměrem tohoto nájemce bude odečtena na
vyúčtovací faktuře vystavené v rámci služeb 1x ročně.**

Záloha6 000,- Kč/rok

ELEKTRICKÁ ENERGIE

Měření je zajištěno osazením samostatného elektroměru a spotřeba je placena přímo dodavateli.

PLYN

Není zaveden

SRÁŽKOVÉ VODY

Nájemce se podílí **33,2 %** z celkového množství srážkových vod odváděných veřejnou kanalizací z objektu. Skutečné náklady budou vyúčtovány v rámci služeb lx za rok.

REKAPITULACE ZÁLOH

Teplo a TUV	115 320,-
Voda	6 000,-
Elektrická energie	--
Plyn	--
<u>Srážkové vody</u>	<u>--</u>
CELKEM	<u>121 320,-Kč/rok</u>

Celkem za měsíc 10 110,-Kč

Vyúčtování spotřeby energií je ve smlouvě řešeno vždy přílohou, která tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy. Výše záloh bude upravována v závislosti na změnách cen energií a na základě dalších změn, které mají vliv na výši spotřeb. Nájemce má povinnost každou změnu hlásit do **1 měsíce** od uskutečnění změny na energetiku provozního odboru Úřadu městské části Praha 12.

Platba je účtována bez daně, protože plátce obdrženou částku použije na úhradu výdajů u kterých neuplatňuje nárok na odpočet daně.